

The background features a collage of data visualization elements including bar charts, a donut chart, and network diagrams. A large, colorful triangular graphic in the top right corner is composed of teal, orange, and green segments. At the bottom, a row of stylized houses is shown in a light grey tone.

# CRHH 10 décembre 2024

## Agrément de l'Oll du Tarn-et-Garonne

The background features a collage of data visualization elements including bar charts, a donut chart, and network diagrams, all in a light, semi-transparent style. In the bottom left corner, there is a 3D rendering of several houses in a residential neighborhood. A large, colorful triangular graphic in the top right corner is composed of teal, orange, and green sections.

# Données de cadrage

## □ Données des EPCI par rapport au département

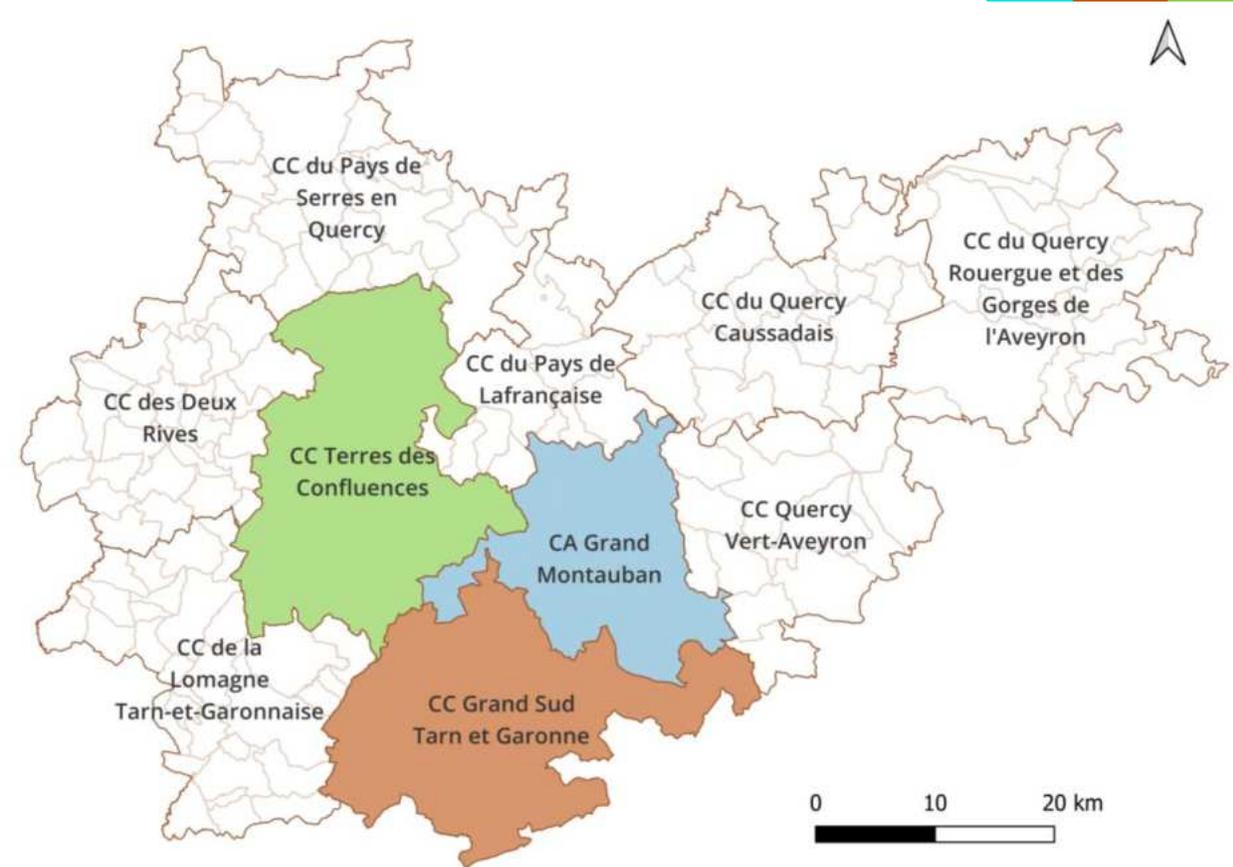
Nombre d'habitants : 163 962 soit 63% du Tarn-et-Garonne  
Nombre de logements : 79 313 soit 59% du Tarn-et-Garonne  
Part de résidences principales : 61.8%  
Part de résidences secondaires : 7.2 %  
Taux de vacance : 9 %  
Part de propriétaires occupants : 59 %  
Part de locataires (parc privé) : 65.7 %  
Part de locataires (parc social) : 78.6 %

Année de construction majoritaire :

GMCA, 1971-90 (24.6 %)  
TC, 1971-90 (25.5 %),  
GSTG, Après 2005 (23.5 %)

Part de petits logements (1-2 pièces) :

GMCA, 15.2 %  
TC, 8.3%,  
GSTG, 6.2%  
Typologie : individuel (maison) + de 75% dans TC et GSTG  
Et 64% dans GMCA



## Ensemble du parc locatif privé

| Zone                         | Nombre de logements locatifs privés vides | Nombre de logements locatifs privés meublés | Total        |
|------------------------------|---|---|--------------|
| CC Terres des Confluences    | 3 454                                     | 104   | 3 558        |
| CC Grand Sud Tarn et Garonne | 4 252                                     | 148   | 4 400        |
| <b>Total</b>                 | <b>7 706</b>                              | <b>252</b>                                  | <b>7 958</b> |

Source : RP2020 – fichier détail logement.

Cette exhaustivité nous a permis de répartir le nombre de logements à collecter par type de gestion (directe et déléguée), par type d'habitat et par nombre de pièces.

### Objectifs de collecte – logements loués vides

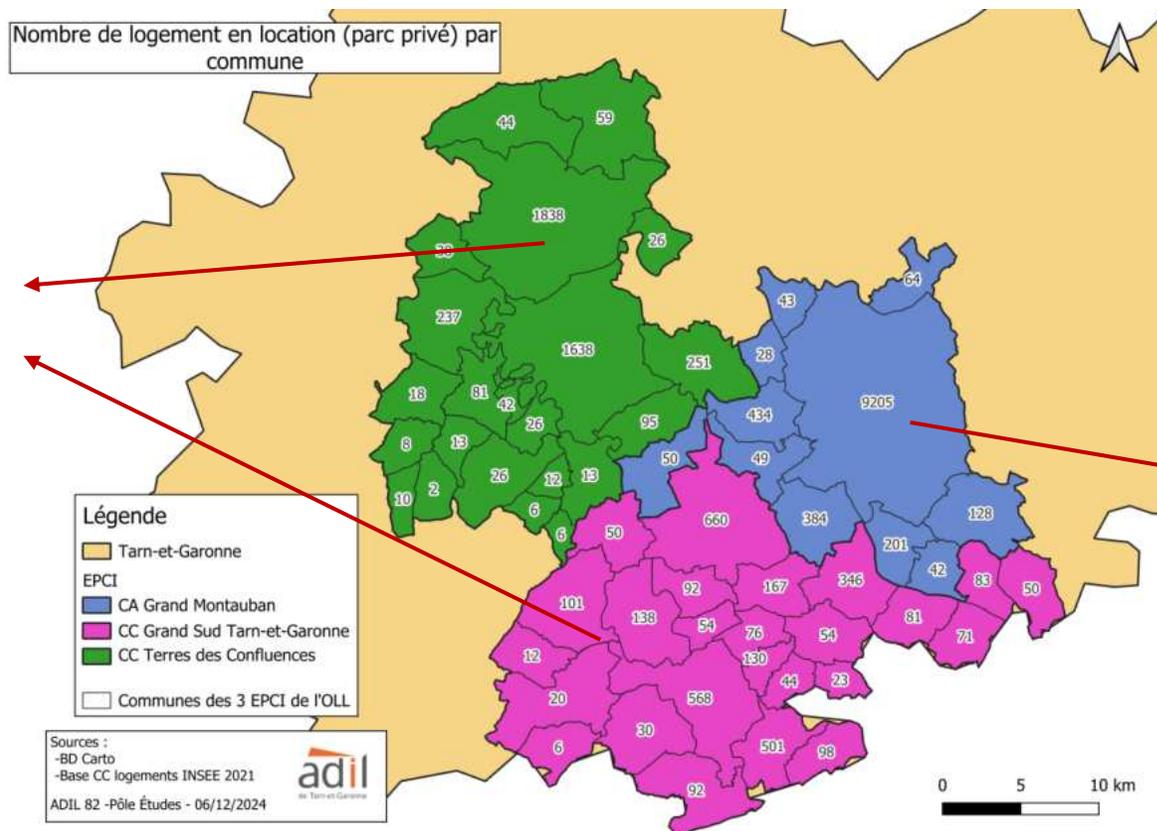
*Gestion déléguée – Administrateurs de biens et agences immobilières*

| Zone                         | 1 pièce   | 2 pièces   | 3 pièces   | 4 pièces   | 5 pièces et + | Dont maisons |
|------------------------------|-----------|------------|------------|------------|---------------|--------------|
| CC Terres des Confluences    | 13        | 80         | 128        | 131        | 98            | 246          |
| CC Grand Sud Tarn et Garonne | 18        | 98         | 157        | 162        | 120           | 301          |
| <b>Total</b>                 | <b>29</b> | <b>178</b> | <b>285</b> | <b>293</b> | <b>218</b>    | <b>546</b>   |

*Gestion directe*

| Zone                         | 1 pièce  | 2 pièces  | 3 pièces  | 4 pièces  | 5 pièces et + | Dont maisons |
|------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|---------------|--------------|
| CC Terres des Confluences    | 2        | 12        | 19        | 19        | 14            | 38           |
| CC Grand Sud Tarn et Garonne | 2        | 14        | 23        | 24        | 18            | 44           |
| <b>Total</b>                 | <b>4</b> | <b>26</b> | <b>42</b> | <b>43</b> | <b>32</b>     | <b>80</b>    |

## Nombre de logement en location (parc privé) par commune



### Légende

- Tarn-et-Garonne
- EPCI**
- CA Grand Montauban
- CC Grand Sud Tarn-et-Garonne
- CC Terres des Confluences
- Communes des 3 EPCI de l'O.L.L.

Sources :  
-BD Carto  
-Base CC logements INSEE 2021  
ADIL 82 -Pôle Études - 06/12/2024



## Ensemble du parc locatif privé

Source : RP2020 – fichier détail logement.

| Zone     | Nombre de logements locatifs privés vides | Nombre de logements locatifs privés meublés | Total         |
|----------|---|---|---------------|
| <b>1</b> | <b>10 013</b>                             | <b>535</b>                                  | <b>10 548</b> |

Cette exhaustivité nous a permis de répartir le nombre de logements à collecter par type de gestion (directe et déléguée), par type d'habitat et par nombre de pièces.

### Objectifs de collecte – logements loués vides

*Gestion déléguée – Administrateurs de biens et agences immobilières*

|              | 1 pièce    | 2 pièces   | 3 pièces   | 4 pièces   | 5 pièces et + | Dont maisons | Total        |
|--------------|------------|------------|------------|------------|---------------|--------------|--------------|
| <b>Total</b> | <b>118</b> | <b>325</b> | <b>369</b> | <b>241</b> | <b>150</b>    | <b>821</b>   | <b>1 202</b> |

*Gestion directe*

| Zone         | 1 pièce   | 2 pièces  | 3 pièces  | 4 pièces  | 5 pièces et + | Dont maisons | Total      |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|--------------|------------|
| <b>Total</b> | <b>18</b> | <b>49</b> | <b>55</b> | <b>36</b> | <b>22</b>     | <b>123</b>   | <b>180</b> |

### Objectifs de collecte – logements loués meublés

|              | Meublés   |
|--------------|-----------|
| <b>Total</b> | <b>54</b> |

## ☐ Liste des communes

### Grand Montauban :

Montauban, Albefeuille-Lagarde, Bressols, Corbarieu, Escatalens, Lacourt-Saint-Pierre, Lamothe-Capdeville, Montbeton, Reyniès, Saint-Nauphary, Villemade.

### Terres des Confluences :

Angeville, Boudou, Castelferrus, Castelmayran, Castelsarrasin, Caumont, Cordes-Tolosannes, Coutures, Durfort-Lacapelette, Fajolles, Garganvillar, Labourgade, Lafitte, La Ville-Dieu-du-Temple, Lizac, Moissac, Montain, Montesquieu, Saint-Aignan, Saint-Arroumex, Saint-Nicolas-de-la-Grave, Saint-Porquier.

### Grand Sud Tarn-et-Garonne

- AUCAMVILLE
- BEAUPUY
- BOUILLAC
- BOURRET
- CAMPSAS
- COMBEROUGER
- FABAS
- FINHAN
- LABASTIDE-SAINT-PIERRE
- MAS-GRENIER
- MONTBARTIER
- MONTECH
- NOHIC
- ORGUEIL
- SAINT-SARDOS
- SAVENÈS
- VARENNES
- VILLEBRUMIER

The background features a light grey color with various semi-transparent icons and graphics. In the top left, there is a bar chart with seven bars of increasing height. To its right is a line graph with a single data point. In the center, there is a donut chart with four segments. On the right side, there is another bar chart with five bars of varying heights. The bottom half of the image shows a row of five stylized houses in shades of grey and white. A white picket fence runs along the bottom edge. A large, colorful triangular graphic in the top right corner is divided into three sections: teal, orange, and green.

# Enjeux du territoire

## ❑ Les Enjeux pour les acteurs en charge des politiques publiques :

- Métropolisation / Zone d'attractivité Toulousaine GSTG+MTB : enjeu d'attractivité et de cohérence des marchés entre le territoire sud-département et la métropole Toulousaine
- Loc'Avantage et fixation des loyers ANAH *(voir focus slides suivantes)*
- QPV (Montauban et Terres des Confluences) : connaissance des zones de fragilité potentielle affinées sur les zonages QPV et capacité à faire émerger des actions à l'endroit des ménages (notamment grâce au croisement des données de l'OLL relatives à la qualité énergétique vs. le niveau de loyer)
- Terres des Confluences : Enjeu de redynamisation du territoire par la mise en place d'une stratégie patrimoniale cohérente et la mobilisation des parcs privés dans un souci de :
  - lutte contre la vacance
  - Déploiement d'une offre sociale adaptée en mobilisant également le parc privé.
- Autres : l'OLL constitue un outil de connaissance des marchés locaux intégrable à l'observatoire du logement et de l'hébergement prévu au PDALHPD/PDH. Il est également un complément aux observatoires prévus par les PLUiH (notamment sur le territoire de Terres des Confluences)

## ❑ Pour les autres acteurs locaux :

- Bailleurs sociaux : adaptation de la stratégie patrimoniale sur les territoires concernés
- CAF : travail à destination des ménages occupants et anticipation des niveaux de versement des aides au logement
- Outil de connaissance pour les agences (commerciales comme AIS/AIVS) et les bailleurs privés en gestion directe pour une adaptation des niveaux de loyer et une meilleure capacité de mise en location

# Conventionnement Anah : Loyers Plafonds et Loyers Pratiqués

## Distinction essentielle :

- **Loyer maximal (« plafond »)** : défini par la convention.
- **Loyer pratiqué** : mentionné dans le bail et **doit être  $\leq$  loyer plafond réactualisé.**

## Loyers plafonds nationaux :

- Applicables selon la zone géographique (CCH : D.304-1).
- Depuis Loc.avantages :
  - arrêt des modulations locales ,
  - loyers plafonds nationaux basés sur une estimation du **loyer de marché hors charges\***, avec **décote** selon le type de location (Loc1, Loc2, Loc3).
    - Méthode dépend de la couverture par un Observatoire Local des Loyers (OLL).
    - **Plafonds publiés annuellement** (ex. arrêtés des 14/04/22 et 21/12/22).
    - **Coefficient multiplicateur** appliqué selon la superficie.

# Résumé des dispositifs Loc1, Loc2 et Loc3

## Dispositifs et conventions :

- **Avant le 1er mars 2022** : Plafonds des dispositifs Duflot/Pinel (Borloo ancien/Cosse).
- **Depuis le 1er mars 2022 (Loc'Avantages)** : Plafonds définis par l'article 2 terdecies H du CGI, basés sur le loyer de marché.

## Plafonds de loyers (hors charges) :

- **Loc1 (intermédiaire)** : Décote de **-15 %**.
- **Loc2 (sociale)** : Décote de **-30 %**.
- **Loc3 (très sociale)** : Décote de **-45 %**.

## Calcul du loyer de marché :

- **Communes ou arrondissements couverts par un OLL** : l'estimation du loyer de marché (hors charges) est calculée à partir des données observées (sur chaque zone du territoire d'observation. Elle correspond aux loyers médians, exprimés en euros par mètre carré, payés par les locataires qui ont emménagé depuis moins d'un an dans leur logement, calculés par l'OLL sur chaque zone du territoire d'observation et publiés sur son site internet. Ces loyers médians sont révisés à partir de la variation de l'IRL publié par l'INSEE le 14 octobre 2023 (selon les cas, il s'agit de prendre en compte la variation entre, d'une part, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 ou le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 et, d'autre part, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023). Lorsqu'une même commune est couverte par plusieurs zones de l'OLL, l'estimation du loyer de marché hors charges de référence de cette commune correspond à la moyenne des loyers médians de ces zones, pondérée par le nombre de logements de la commune en stock dans le parc de chacune de ces zones.
- **Communes non couvertes par un OLL** : l'estimation du loyer de marché (hors charges) correspond à l'indicateur des "loyers-appartements" exprimé en euros par mètre carré, établi pour les appartements-type de 52 m<sup>2</sup> mis en location au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 servant à la confection de la carte des loyers. Il est révisé à partir de la variation de l'IRL entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 publié par l'INSEE le 14 octobre 2023, et auquel est retranché, après révision, un montant forfaitaire pour les charges locatives de 1,3 euros par mètre carré

La présence de l'OLL sur le territoire permet donc une fixation du loyer de marché de référence au plus près de la réalité car basé sur une méthodologie permettant une ventilation des loyers selon des déterminants précis.

# Résumé des dispositifs Loc1, Loc2 et Loc3

## Révision des plafonds :

- **Années paires** : Actualisation au 1er janvier décret 31 mars 2022 article 2
- **Années impaires** : IRL du 2ème trimestre : CGI article 2 duodecimes
- **Coefficient** **multiplicateur**  
:  $0,7 + 19/S$  (**surface habitable+annexe**), arrondi à 2 décimales (max 1,2)
- **Publication annuelle** :
- Plafonds arrondis Arrêtés pour 2022, 2023 et 2024 disponibles

→ Simulateur disponible sur le site de l'ANAH.

The background features a collage of business-related graphics including bar charts, a donut chart, and network diagrams. In the foreground, there are 3D rendered houses of varying styles. A decorative graphic in the top right corner consists of overlapping teal, orange, and green triangular shapes.

# OLL

## Données statutaires/RH/Financières

## Observatoire local des loyers du Tarn-et-Garonne : carte d'identité

**Porteur** : Agence départementale d'information sur le logement du Tarn-et-Garonne (ADIL 82), association loi 1901

**Création** : 6 décembre 1976 (parution JO 5 décembre 1976)

**Agrément de l'ADIL 82** : Ministère du Logement, 19 mai 2010, conformément aux dispositions de l'article L 366-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Nombre de collèges : 4

- Le collège des offreurs de biens et services concourant au logement ;
- Le collège des représentants des consommateurs ou usagers ;
- Le collège des pouvoirs publics et organismes d'intérêt général ;
- **Le collège des personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique** (suite modification statutaire en date du 13 septembre 2024).

**Composition du 4<sup>ème</sup> collège :**

- Monsieur Fabrice Escaffre, co-directeur du Master Ville Habitat Transition écologique (VIHATE), en qualité de personnalité qualifiée (inscription au collège 4)
- Monsieur Lionel Rougé, co-directeur du Master Ville Habitat Transition écologique (VIHATE), en qualité de personnalité qualifiée (inscription au collège 4)
- Monsieur Philippe Millasseau, Directeur du Centre d'architecture d'urbanisme et d'environnement (CAUE) du Tarn et Garonne, en qualité de personnalité qualifiée (inscription au collège 4)
- Monsieur Hervé Legrand, Chef du service Études et Diffusion, Directeur régional adjoint Insee Occitanie, en qualité de personnalité qualifiée (inscription au collège 4)

## Observatoire local des loyers du Tarn-et-Garonne : carte d'identité

Extraits statutaires relatifs au portage de l'OLL :



L'Association a également vocation à assurer au bénéfice de ses membres des actions de Conseil et d'expertise juridique ou économique et à entreprendre toutes études, recherches ou démarches prospectives liées à son domaine d'activité.

Elle peut faire des propositions qui lui paraissent de nature à orienter les politiques publiques en matière de logement et d'habitat. Elle transmet ses propositions à l'Association nationale pour l'information sur le logement.

L'Association contribue à la collecte et à l'exploitation des données de l'ensemble du réseau des Associations d'information sur le logement, coordonnées par l'Association nationale pour l'information sur le logement :

- Elle analyse les informations issues de la demande exprimée par le public et assure la diffusion de ses analyses à l'ensemble de ses membres, à l'Association nationale pour l'information sur le logement et au ministère chargé du logement ;
- Elle enrichit les données nationales du réseau des Associations d'information sur le logement de ses expériences, propositions, analyses et études.

L'ADIL 82 a également pour mission le portage de l'observatoire local des loyers du Tarn-et-Garonne.

## ❑ Le Pôle Étude



### Direction :

Madame Clémentine GUYADER  
Tel : 07.57.49.59.43  
Mail : direction@adil82.fr



### Responsable des études :

Monsieur Madoché HOUNSAMENOU  
Tel : 07.83.94.05.88  
Mail : etude.oll@adil82.fr



### Chargé d'études :

Monsieur Théo BRINAS  
Tel : 07.83.94.05.88  
Mail : etude.oll@adil82.fr

### Diplômes :

- Master 1 Carrière Judiciaires
- Master 2 Droit public-privé mention droits de l'Homme/droit humanitaire
- Master 2 Economie mention ingénierie immobilière
- CAPA (Certificat d'aptitude à la profession d'avocat).

- Diplômes :
- Licence professionnelle en statistiques économétrie,
  - Master Analyse et Gestion de Projet,
  - Master Ingénierie de Projet en Développement Durable des Territoires.

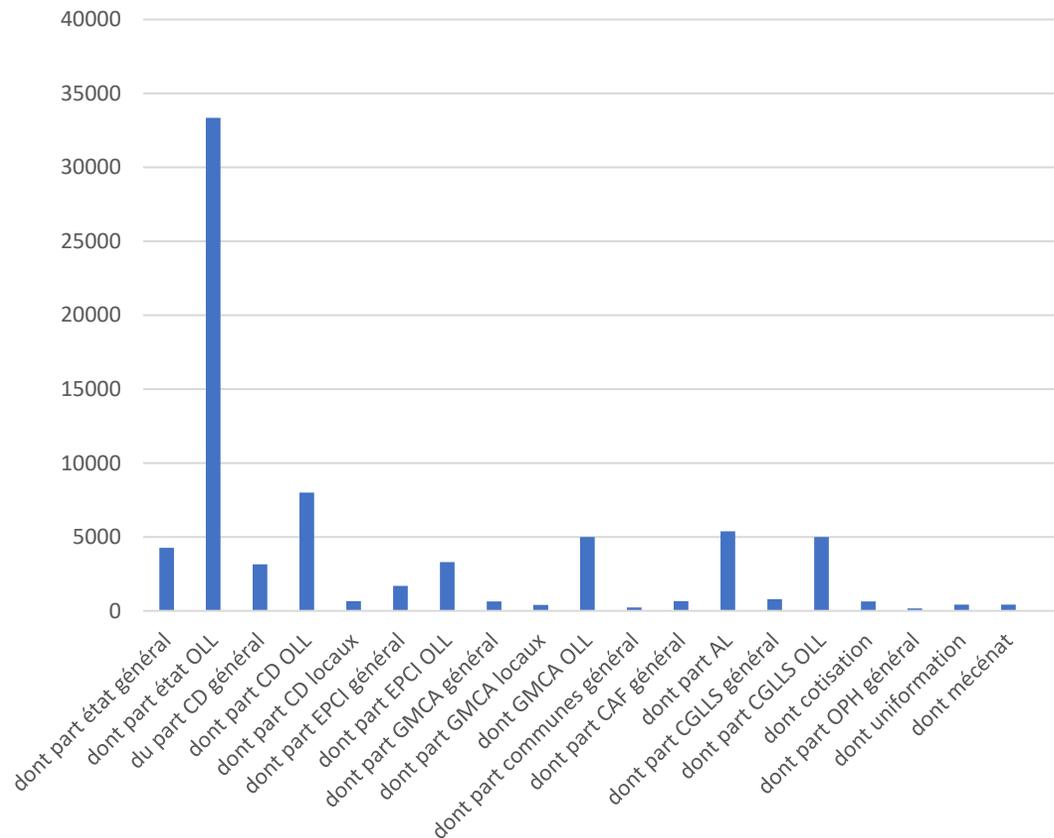
- Diplômes :
- BTS Géomètre Topographe Modélisation Numérique,
  - Licence professionnelle Génie Géomatique Aménagement du Territoire,
  - Master Ville Habitat et Transition Écologique.

# Indicateurs clés de l'activité 2024

## OLL - Etudes

|  | 2024 (bilan) | 2025 (prévisionnel) |
|--|--------------|---------------------|
| ETP  | 1,6          | 1,08                |
| Nombre de salariés                               | 4            | 4                   |
| Recettes actions (€)                             | 76207        | 64048               |
| Recettes fléchées action conventionnellement (€) | 54654        | 55654               |
| <i>Dont financement état</i>                     | <i>33354</i> | <i>33354</i>        |
| <i>Dont financement Grand Montauban</i>          | <i>5000</i>  | <i>5000</i>         |
| <i>Dont Financement Conseil Départemental</i>    | <i>8000</i>  | <i>9000</i>         |
| <i>Dont financement Terres des Confluences</i>   | <i>3300</i>  | <i>3300</i>         |
| <i>Dont financement CGLLS</i>                    | <i>5000</i>  | <i>5000</i>         |
| Recettes fonctionnement et général affectées (€) | 21553        | 8394                |
| Fonds propres affectés                           | 12 232       | 0                   |
| Coût action (€)                                  | 88439*       | 64048               |

Répartition des financeurs de l'OLL en 2024

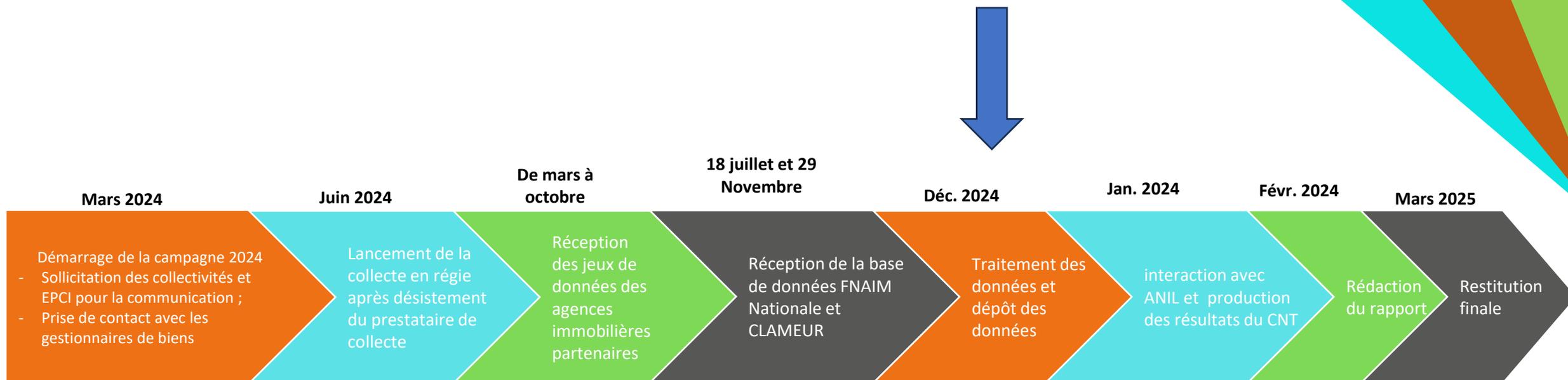


The background features a light gray overlay with various data visualization elements: a bar chart in the top left, a donut chart in the center, and several line graphs with data points. In the bottom half, there is a row of stylized, light-colored houses with windows and doors. A white picket fence runs along the bottom edge. A large, colorful triangular graphic in the top right corner is composed of teal, orange, and green sections.

# Collecte

## Aspects opérationnels

# Point d'étape de l'action OLL 2024



- A partir de 2024, suite rupture du contrat de prestation par l'entreprise chargée de la collecte, réintégration de la collecte relative aux biens en gestion directe en régie. (recours à une étudiante sur un CDD).  
Pour des raisons liées à la fiabilité, au coût, au suivi de la collecte et à la protection des données, l'ADIL 82 entend pérenniser la collecte sous cette forme pour les années suivantes.
- Particularité en 2024 : Cette année, la transmission des données nationales (CLAMEUR) a subi un retard de cinq mois. La migration vers un nouveau logiciel de gestion par les groupes Citya et Foncia a perturbé les exportations des données, entraînant diverses incohérences dans les bases de données dont la correction a nécessité un temps considérable

The background features a light grey color with several faint, semi-transparent data visualization elements: a bar chart in the top left, a donut chart in the center, and various line graphs and network diagrams scattered throughout. In the bottom left corner, there is a stylized illustration of a residential neighborhood with several houses and a white picket fence. A large, colorful triangular graphic in the top right corner is composed of three overlapping sections in teal, orange, and green.

# Collecte résultats

## Situation de collecte 2024

### ☐ Collecte des données en gestion directe

| Territoires                      | Gestion directe |                    |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|
|                                  | Objectifs 2024  | Données collectées |
| <i>GMCA</i>                      | <i>180</i>      | <i>219</i>         |
| <i>Grand Sud Tarn-et-Garonne</i> | <i>81</i>       | <i>77</i>          |
| <i>Terres des Confluences</i>    | <i>66</i>       | <i>87</i>          |
| <b>Total</b>                     | <b>327</b>      | <b>383</b>         |

La collecte des données a été effectuée en régie sur des plages horaires spécifiques : de 10h à 14h et de 17h à 18h les lundis, mardis et jeudis. Les mercredis, la collecte s'est déroulée toute la journée, et les vendredis, de 10h à 17h. Cette collecte couvrait la période allant de juin à octobre 2024.

# Situation de collecte 2024

## Collecte en gestion déléguée: Partenaires nationaux et locaux

| Territoires               |   |   |
|---------------------------|---|---|
|                           | Partenaires locaux  | Partenaires nationaux   |
| GMCA                      | <i>Cabinet Occitan, Torrens Immobilier, Coté Particuliers, SOLIHA</i> | <i>FNAIM, CLAMEUR (CITYA Montauban et Toulouse; FONCIA rive de Garonne, Normandie et Toulouse; AFEDIM gestion; CA Immobilier; BRAUDY immobilier; Brosset Val de Loire; Square Habitat Toulouse.</i> |
| Grand Sud Tarn-et-Garonne | <i>La forêt Montech</i>   |   |
| Terres des Confluences    | <i>Castelsarrasin Immobilier</i>                                      |   |
| Autres (Toulouse)         | <i>OSIRIS Gestion, AUAT</i>   |   |

Durant la période de collecte, l'ADIL 82 a contacté toutes les agences immobilières du département pour les informer de la collecte. Cette année, 13 nouvelles agences ont été sollicitées, mais seulement 2 ont accepté de participer à la collecte : Castelsarrasin Immobilier et OSIRIS

## Situation de collecte 2024

### ❑ Point de collecte des données en gestion déléguée

| Territoires                      | Gestion déléguées |                    |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                  | Objectifs 2024    | Données collectées |
| <i>GMCA</i>                      | 1 202             | 2 398              |
| <i>Grand Sud Tarn-et-Garonne</i> | 553               | 505                |
| <i>Terres des Confluences</i>    | 449               | 447                |
| <b>Total</b>                     | <b>2 204</b>      | <b>3 350</b>       |

Les territoires de Terres des Confluences et Grands Sud Tarn-et-Garonne demeurent fortement dépendants des données nationales. Malgré les efforts de communication des différentes communautés de communes, les partenaires locaux restent réticents à s'engager dans la mise à disposition de leurs données.

# Loyers du parc privé Vs Parc social: Données 2023

## □ Niveau de loyer moyen selon les territoires

| Territoire                       | Parc privé                  | Parc social                 |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>GMCA</i>                      | <i>7.93 €/m<sup>2</sup></i> | <i>5.81 €/m<sup>2</sup></i> |
| <i>Grand Sud Tarn-et-Garonne</i> | <i>7.14 €/m<sup>2</sup></i> | <i>5.77 €/m<sup>2</sup></i> |
| <i>Terres des Confluences</i>    |                             | <i>5.58 €/m<sup>2</sup></i> |

Source: RPLS 2023 et OLL 2023

Dans un souci de représentativité des résultats, les données des territoires de Grand Sud Tarn-et-Garonne et de Terres des Confluences sont regroupées en une seule zone. Cette démarche s'appuie sur le volume du parc locatif privé des territoires concernés.

Une fois un millésime significatif collecté (généralement 3 ans) sur l'ensemble des zones, le traitement sera effectué en zones iso-loyers. Ce découpage vise à créer des secteurs homogènes en termes de niveaux de loyers, indépendants de l'influence, de la localisation et des caractéristiques des biens.



Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de Tarn-et-Garonne

3-5 RUE JULES FERRY  
82000 MONTAUBAN

**Standard** : 05.32.74.15.63

**Email** : [contact@adil82.fr](mailto:contact@adil82.fr)

**Horaires d'ouverture :**

Lundi-jeudi : 8h30-12h / 13h30-17h

Vendredi : 8h30-12h